

建築ガイド

PART-7

地区計画の
区域内に建築されるみなさんへ
緑豊かな潤いのまちづくりをごいっしょに



新潟市

良好な住環境を創るために…

地区計画とは

あたらしくできた住宅地などを、よりよい環境の街にするために、地区の実情や特色に合わせて、街作りの方針や将来計画を考え、それを都市計画として定める制度です。

この計画は住民参加を基本としてつくります。

住民のみなさんの話し合いと合意の中で、街づくりの具体的なルールを決め、

将来、地区内で建築や開発をする際の基準にしていくものです。

地区計画によって住みよい街を実現し、

しかも将来にわたってそれを保っていくためにはこのルールが守られることが必要です。

ルールを守ってやすらぎと潤いのある、あなたのふるさとづくりをはじめましょう。



●地区計画区域内のルール

地区計画の区域内で住みよい街をつくるために、みなさんが守らなければならないルールには次のようなものがありますが、その具体的な内容は、それぞれの地区で定められています。

ルール 1

建物の用途が制限されます。

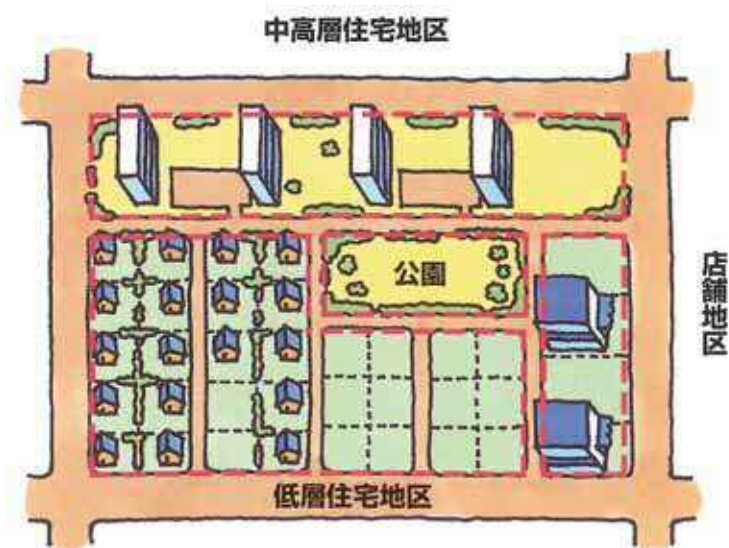
異なった用途の建物が入り交じって建築されると、良好な住環境ができません。良好な環境を創るため、建築できる建物の用途を制限します。

ルール 2

容積率の最高限度をさだめています。

建物の延べ床面積の敷地面積に対する割合(容積率)の限度が定められています。

例えば建物の用途を次のようにきめると…



ルール 3

建物の敷地面積の最低限度を定めています。

敷地の規模を一定以上に定めることにより、敷地内に空間が生まれ、ゆったりとした、緑ゆたかなまちなみになります。

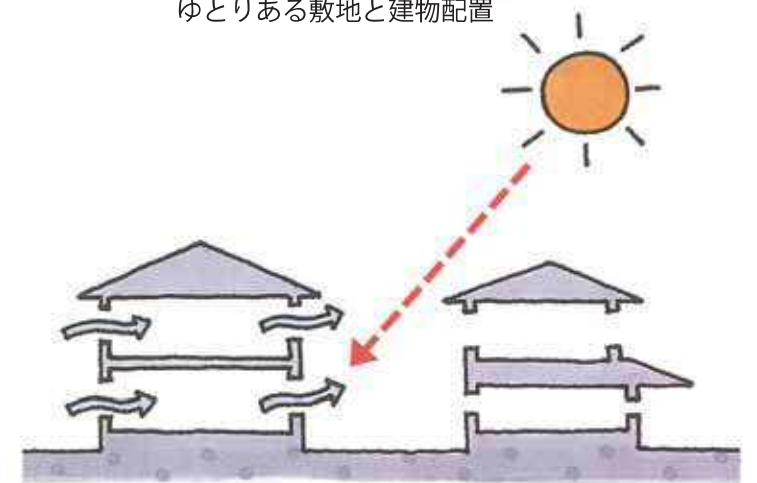


ルール 4

建物の高さや盛土の高さの最高限度を定めています。

十分な日当たりや通風を確保でき、快適な住環境を作り出します。

ゆとりある敷地と建物配置



日照・通風を考慮した建物の高さ

ルール 5

壁面の位置が制限されます。

道路や隣地境界線から建物までの離れが決められています。建物が道路や隣地から十分に後退し、緑が連なったまちなみの景観は、うるおいのある雰囲気をつくりだします。(詳しくは裏面をご覧ください。)

ルール 6

垣またはさくの構造と高さが制限されます。

高いへいは、まちなみを閉鎖的で味気ないものにしてしまいます。緑の多いまちなみには、うるおいとやすらぎが生まれます。垣・さくを生垣など開放的で緑ゆたかなものにしましょう。



へい越しに会話の出来る生垣

壁面線を守りましょう。

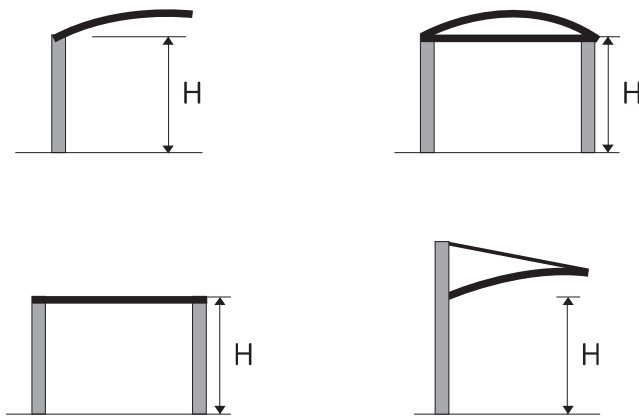
建物の部分①～④については壁面線をこえてたてることができます。

① 自動車車庫、物置等

多くの地区では、軒高 2.3m 以下の自動車車庫や物置などで軒の高さや外壁の構造などで一定の条件を満たすものは、壁面後退の緩和を受けられる場合があります。緩和の内容は各地区により異なります。

開放された自動車車庫の柱については壁面線（緩和を受けられる地区では緩和された壁面線）の制限を受けますが、屋根（軒）の突き出している部分については、壁面線からの突き出しは 50cm 程度以内とすることが望ましいです。

■軒高 (H) の位置



② ポーチ

ポーチに柱がある場合は、その柱の面も外壁と同様に壁面後退の制限を受けます。

また、庇の出についても壁面線からの突き出しは 50cm 程度以内とすることが望ましいです。



建物外壁面は隣地や道路境界線からはなれにご注意ください。

地区計画区域では、道路や隣地境界線から建物までゆとりある空間を確保し、緑あふれる、潤いのある街並み景観をつくりだすため、道路境界線、隣地境界線からの建物のはなれ（壁面線）をきめています。

このはなれ（壁面線）は境界線から建物の外壁面（または柱面）までの距離ですから、外壁の厚さや敷地、建物寸法の誤差などをあらかじめ見込んだ配置を計画してください。

また境界線と建物とのはなれについては、民法により境界線から 50cm 以上離さなければならないとされています。このはなれは出窓やバルコニーなどについても適用されます。



③ テラス、バルコニー

バルコニーについては、その手すり壁等の構造及び形態により外壁と同様にみなされる場合があります。

④ 出窓

次の条件をすべて満足するものは出窓として扱い、壁面後退の制限はかかりません。

- ① 下端の床面からの高さが、30cm 以上であること。
- ② 周囲の外壁面から水平距離 50cm 以上突出していないこと。
- ③ 突出し部分見付け面積の 2分の1 以上が窓であること。
- ④ 出窓部分の天井が室内の天井の高さ以上に位置しないこと。
- ⑤ 屋根と一体となっていないこと。（下屋となっていること）
- ⑥ 1階と2階の出窓が一体となっていない事
- ⑦ 棚などの物品の保管や収納に利用していないこと。
- ⑧ 常識的に出窓状態であること。



道路沿いは生垣に…

多くの地区で道路に面する部分（道路境界線から壁面線までの範囲）については、垣またはさくの構造は生垣とするように定められています。

生垣にすることが出来ない場合には、高さの制限や、開放的なフェンスとするなど構造の制限が定められています。

生垣とすることにより、潤いのある緑ゆたかで開放的な雰囲気にしましよう。



親しみのある生垣



フェンスは見通しのきくものに

見通しのきくフェンスとして認められるものは、ネットフェンス、格子フェンスなどです。

開口率が概ね50%以上の見通しが良い開放的なフェンスなどが該当します。

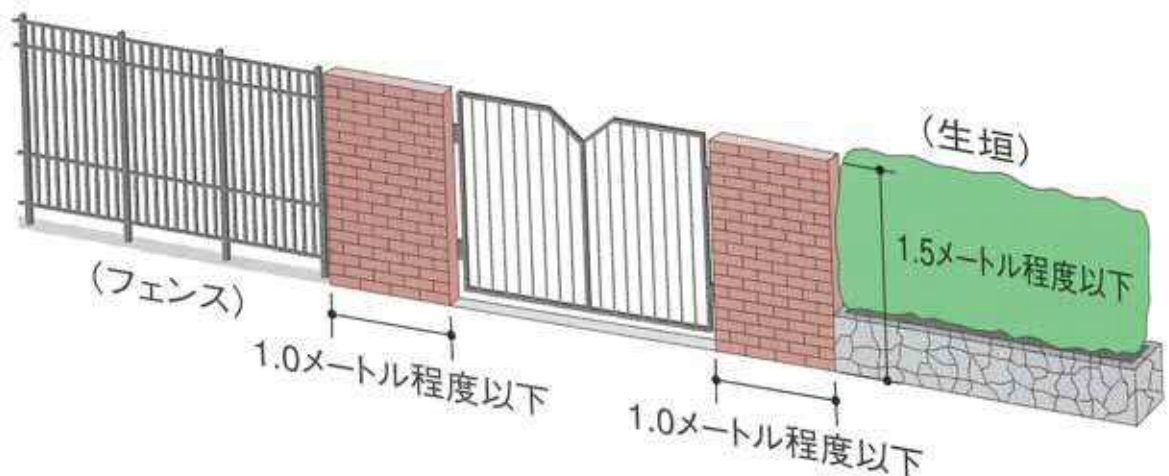
判断のむずかしい場合は建築行政課にご確認ください。



開放的なフェンスと緑の組み合わせ

玄関等の門柱部分

玄関等の門柱で、見付け部分の幅を1m程度以下で、高さ1.5m程度以下とした場合は、門として取り扱いません。



壁面線の距離や垣・さくの構造などのルールは各地区ごとに定められていますので、地区ごとのリーフレットでお確かめください。また、ご不明な点は建築行政課までお問い合わせください。

●お問い合わせは

新潟市役所 建築行政課

TEL025-228-1000 内線 32849・32850